Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique
Mardi 22 septembre 2020

CONVENTION TRI-PARTITE PORTANT SUR LES PHASES PRELIMINAIRES DU PROJET IMMOBILIER « SPIE »

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Christian PERRIEN, Anne-Valérie RODRIGUES, Jean-Guillaume GOURLAIN, Marianne POULAIN, Antoine GOYER, Patricia QUERO-RUEN, Claude ORVOINE, Pascaline ALNO, Cédric ORVOEN, Claudie LE BIHAN, Patrick GOUELLO, Hélène BOLEIS, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Pascal GUERIF, Brigitte LE LIBOUX, Georges CORNEC, Liliane MARTEVILLE, Christian LAURENT, Marie-Christine LE NORMAND, Bernard CLERGEON, Ludovic JEGO, Christine BARETTE, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL, Yolande ALLANIC, Emmanuelle TROCADERO, Sylvain BRITEL, Marie-Hélène HUCHET, Annie VERDES, Loïc TONNERRE.

Absente excusée ayant donné pouvoir :

Martine LIEDOT à Armelle GEGOUSSE

Secrétaire de séance : Patricia QUERO-RUEN

Présents : 32
Pouvoir : 01

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
ET DE L'ANIMATION TERRITORIALE

n°23

CONVENTION TRI-PARTITE PORTANT SUR LES PHASES PRELIMINAIRES DU PROJET IMMOBILIER « SPIE »

Rapporteur : Antoine GOYER

La société SPIE Industrie et Tertiaire est installée à Ploemeur – zone d'activités de Kerloudan – rue de Cornouaille depuis septembre 1992 dans un bâtiment de 1 872 m², propriété de la commune sur les parcelles référencées : DD 40, DD 131 et DD 103 d'une surface totale de 8 000 m². Elle a fait part à la commune de son souhait d'y maintenir son activité et de disposer de surfaces de bureaux supplémentaires afin de permettre son développement sur site.

La commune ne détient plus de compétence légale au titre du développement économique et ne dispose pas des budgets nécessaires pour porter les travaux envisagés. Aussi, la Commune s'est rapprochée de la Société d'Economie Mixte Xsea, dont elle est par ailleurs actionnaire, afin de déterminer dans quelles mesures celle-ci pouvait financer le besoin d'extension de la société SPIE Industrie et Tertiaire

Dans cet objectif les parties se sont rencontrées et ont choisi de s'engager réciproquement dans le cadre de la convention tripartite ci-jointe qui porte sur plusieurs phasages.

Dans ce cadre la société confiera à Xsea le soin de réaliser des études et prestations préliminaires à sa réalisation.

A l'issue de cette phase et sur la base des éléments techniques, juridiques et financiers, Xsea devra préciser à SPIE les conditions notamment de loyers, dans lesquels il s'engage à concrétiser l'opération, étant entendu que cet engagement résultera en partie des conditions juridiques et financières dans lesquelles la commune mettra à disposition le bien immobilier, support de cette opération.

Si ces conditions venaient à être agréées par la société, alors celle-ci s'engagera expressément à conclure avec Xsea une promesse de bail, dans le cadre d'une deuxième phase.

De manière plus précise, le projet a vocation à se dérouler en quatre phases successives :

- **Phase 1 : phase pré opérationnelle** visant à s'assurer de la faisabilité technique, économique et juridique du projet au regard du cahier des charges techniques présenté par Spie Industrie et Tertiaire;

- **Phase 2 : phase de rédaction du programme architectural et de conclusion d'une promesse de bail,** promesse soumise à la réalisation de conditions suspensives qui doivent être réalisées lors de la phase 3 ;

- **Phase 3 : phase d'autorisation** en vue de l'obtention des différentes autorisations nécessaires à la concrétisation du PROJET (autorisations d'urbanisme, financements bancaires, conclusion effective au bénéfice de Xsea d'un acte juridique relatif à la maîtrise du bien immobilier et de son emprise foncière, etc.) érigées en conditions suspensives de la promesse de bail ;

- **Phase 4 : phase de conception / réalisation du projet** jusqu'à la réception des travaux et la mise à disposition des nouveaux locaux à la société Spie Industrie et Tertiaire.

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'avis de la Commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi, insertion, handicap, tourisme » du 9 septembre 2020 ;

Vu l'avis de la Commission 3 « Finances, ressources humaines, agglomération » du 10 septembre 2020 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **DONNE** son accord pour la signature de la convention tri-partite portant sur les phases préliminaires du projet immobilier « SPIE »
- **DONNE** tous pouvoirs au Maire, ou à l'adjoint délégué pour accomplir les différentes formalités.

Délibération adoptée à l'UNANIMITE – 1 ABSTENTION (Loïc TONNERRE)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme

MAIRIE DE PLOEMEUR (Morbihan)

Ronan LOAS,
Maire

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP 2020
ID : 056-215601626-20200922-DE20200923-DE

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

CONVENTION TRI-PARTITE

portant sur les phases préliminaires du projet immobilier « SPIE »

Rue de Cornouaille – Kerloudan, PLOEMEUR

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

(1) La société **XSEA**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 6 750 403 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lorient sous le numéro 530 684 505 et domiciliée sis 2 boulevard Général Leclerc à LORIENT (56100),

Représentée par Monsieur Patrick EVEILLARD, en sa qualité de Président-Directeur-Général, dûment habilité à l'effet des présentes, tel qu'il le déclare

Ci-dessous dénommée l'« **INVESTISSEUR** » ou l'« **INVESTISSEUR DU PROJET** »

D'une première part,

ET

(2) La **Commune de PLOEMEUR,** personne morale de droit public située 1, rue des Ecoles à PLOEMEUR (56270), identifiée au SIREN sous le numéro 215 601 626,

Représentée par [•], en sa qualité de [•] de ladite commune, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du [•], déposée à la Préfecture le [•] et dont une copie est demeurée jointe,

Ci-dessous dénommée le « **PROPRIETAIRE-BAILLEUR** »

D'une deuxième part.

ET

(3) La société [•], société [•] au capital de [•] €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [•] sous le numéro [•] et domiciliée sis [•] à [•] ([•]),

Représentée par [•], en sa qualité de [•], dûment habilité à l'effet des présentes, tel qu'il le déclare

Ci-dessous dénommée le « **PRENEUR** » ou le « **PRENEUR DU PROJET** »

D'une troisième part.

L'INVESTISSEUR, LE PRENEUR et LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR sont individuellement dénommés « **PARTIE** » et ensemble les « **PARTIES** »

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

Article I - DESCRIPTION ET PHASAGE DETAILLE DU PROJET

- **I.1. Présentation de la Phase 1 ou PHASE PRE OPERATIONNELLE**
- **I.2. Présentation de la Phase 2 ou PHASE DE PROGRAMMATION ARCHITECTURALE ET DE CONCLUSION DE LA PROMESSE DE BAIL**
- **I.3 Présentation de la Phase 3 ou PHASE D'AUTORISATION**

Article II - DUREE DE LA CONVENTION

- **II.1. Date de prise d'effet de la CONVENTION**
- **II.2. Délai d'exécution et d'expiration de la CONVENTION**
- **II.3. Poursuite du bail commercial en vigueur durant le temps de la CONVENTION**

Article III - PRISE EN CHARGE DES COUTS INHERENTS A LA REALISATION DU PROJET

- **III.1. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 1**
  - III.1.1 En cas d'accord exprès entre l'INVESTISSEUR et le PRENEUR concernant les CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES
  - III.1.2. En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 1
  - III.1.3. En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 1
- **III.2. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 2**
  - III.2.1. En cas de signature effective de la PROMESSE DE BAIL par l'INVESTISSEUR et le PRENEUR
  - III.2.2 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 2
  - III.2.3 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 2
- **III.3. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 3**
  - III.3.1. En cas de réalisation de l'ensemble des CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL
  - III.3.2. En cas de non-réalisation de l'une ou de plusieurs CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL et d'abandon du PROJET au cours ou à l'issue de la PHASE 3
  - III.3.3. En cas de non-réalisation de la CONDITION SUSPENSIVE de la PROMESSE DE BAIL relative à « la conclusion effective au bénéfice de l'INVESTISSEUR d'un acte juridique relatif à la maîtrise du BIEN IMMOBILIER »
  - III.3.4. En cas d'abandon du PROJET alors que toutes les CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL sont réalisées
- **III.4. Prise en charge de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR**
  - III.4.1 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR
  - III.4.2 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR
- **III.5. Prise en charge des FRAIS ANNEXES**
  - III.5.1 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR
  - III.5.2 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR
- **III.6. Modalités de paiement à l'INVESTISSEUR**

Article IV – ELECTION DE DOMICILE

Article V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Article VI – DECLARATION DES PARTIES

Article VII – DONNEES PERSONNELLES

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

EXPOSE PREALABLE

A. La parcelle située rue de Cornouaille à Ploemeur (56) et identifiée sous le n° DD 40 au cadastre de la commune est la propriété de la COMMUNE DE PLOEMEUR (ci-après désignée « le PROPRIETAIRE-BAILLEUR »). Celle-ci a choisi d'y engager la construction, en 1992, d'un ensemble immobilier de 1 872 m², décomposé d'une partie « bureaux » (670 m²), d'une partie « atelier » (641 m²) et d'une partie « entrepôt » (561 m²) (l'ensemble ci-après désigné « le BIEN IMMOBILIER »).

B. Par acte notarié en date du 15 septembre 1992, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR a donné à bail en l'état de futur achèvement le BIEN IMMOBILIER à la société SPIE-TRINDEL pour une durée de 9 ans. Ledit bail répondait au statut des baux commerciaux et devait prendre effet à la livraison du bien fixé contractuellement au 1er février 1993.

C. Par acte notarié, il a été établi un avenant au bail susmentionné afin de modifier sa date de prise d'effet finalement établi au 1er avril 1993. Le bail avait donc vocation à porter ses pleins effets jusqu'au 31 mars 2002.

D. Par acte sous seing privé en date du 1er juillet 2003, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR, la société SPIE-TRINDEL et la société AMEC ont signé un avenant au bail commercial susvisé, par lequel la société SPIE-TRINDEL a cédé ledit bail commercial à la société AMEC SPIE OUEST-CENTRE. Le 14 décembre 2016, la société AMEC SPIE OUEST-CENTRE est devenue la société SPIE OUEST-CENTRE suite à un changement de dénomination sociale.

E. Par actes notariés en dates du 2 et 11 avril 2007, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR et le PRENEUR ont convenu de procéder au renouvellement du bail commercial en vigueur dont le périmètre a été étendu au-delà de la seule parcelle n° DD 40, aux parcelles n° DD 35p et DD 103 (soit une surface foncière totale de 8 000 m²). Le bail, ainsi renouvelé pour une durée de 9 ans, a pris rétroactivement effet au 1er avril 2002 et fixé son terme au 31 mars 2011.

F. Par acte sous seing privé en date du 12 avril 2013, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR et le PRENEUR ont convenu de procéder au renouvellement du bail commercial en vigueur. Le bail, ainsi renouvelé pour une durée de 9 ans, a pris rétroactivement effet au 1er avril 2011 et fixé son terme au 31 mars 2020.

G. Courant 2019, la société SPIE Industrie et Tertiaire intervenant au nom du PRENEUR a fait part au PROPRIETAIRE-BAILLEUR du besoin de disposer de surfaces de bureaux supplémentaires afin de permettre le développement de l'activité sur site. Le PROPRIETAIRE-BAILLEUR ne détenant plus de compétence légale au titre du développement économique et ne disposant plus, à ce titre, de budgets nécessaires pour porter les travaux envisagés, a indiqué à la société SPIE Industrie et Tertiaire intervenant au nom du PRENEUR qu'il n'était pas en l'état en mesure d'apporter une réponse favorable à cette requête.

H. Début 2020, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'est rapproché de la Société d'Economie Mixte XSEA, dont il est par ailleurs actionnaire, afin de déterminer dans quelles mesures celle-ci serait en mesure de porter, en ses lieux et places, le projet répondant aux besoins exposés par le PRENEUR (ci-après désigné « LE PROJET »).

I. Il est entendu que le PROJET a vocation à porter : 1) de manière prioritaire, sur la réponse au besoin d'espaces tertiaires de bureaux supplémentaires exprimé par le PRENEUR ; 2) de manière secondaire, sur la réfection des toitures de l'atelier et de l'entrepôt en cas de défauts majeurs constatés concernant leur étanchéité.

J. C'est dans ce cadre que les PARTIES se sont rencontrés et ont choisi de s'engager réciproquement dans le cadre de la présente convention tripartite (ci-après désignée « la CONVENTION »).

K. Il est porté à la connaissance des PARTIES que la présente CONVENTION sera annexée à un PROTOCOLE parallèlement établi entre l'INVESTISSEUR et le PRENEUR et qui reprend plus largement les engagements réciproques de ces deux PARTIES dans le cadre du PROJET.

PROJET

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Ceci exposé, il est convenu et arrêté entre les PARTIES ce qui suit :

Article I - DESCRIPTION ET PHASAGE DETAILLE DU PROJET

Dans le cadre du PROJET, le PRENEUR confie à l'INVESTISSEUR, qui l'accepte, le soin de réaliser des études et prestations préliminaires à sa réalisation.

A l'issue de cette phase d'études préliminaires et sur la base des éléments techniques, juridiques et financiers portés à sa connaissance, l'INVESTISSEUR devra préciser au PRENEUR les conditions (ci-après désignées les « **CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES** »), notamment de loyers, dans lesquels il s'engage à concrétiser le PROJET.

Il est entendu que cet engagement de l'INVESTISSEUR résultera en partie des conditions juridiques et financières dans lesquelles le PROPRIETAIRE-BAILLEUR viendra à lui céder le BIEN IMMOBILIER.

Si lesdites CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES présentées par l'INVESTISSEUR venaient à être agréées par le PRENEUR, alors celui-ci s'engage expressément à conclure avec l'INVESTISSEUR une PROMESSE DE BAIL, dans le cadre d'une deuxième phase.

Dans le cas contraire, le PROJET sera considéré comme abandonné par le PRENEUR, sans aucun recours ni réclamation indemnitaire contre l'INVESTISSEUR, ce que le PRENEUR reconnaît expressément à titre de condition essentielle et déterminante.

De manière plus précise, le PROJET a vocation à se dérouler en quatre phases successives :

- **Phase 1 : phase pré opérationnelle** (ci-après désignée la « **PHASE PRE OPERATIONNELLE** » ou la « **Phase 1** ») visant à s'assurer de la faisabilité technique, économique et juridique du PROJET au regard du cahier des charges technique présenté par le PRENEUR *(Annexe 1)* ;

- **Phase 2 : phase de rédaction du programme architectural et de conclusion d'une PROMESSE DE BAIL,** promesse soumise à la réalisation de conditions suspensives qui doivent être réalisées lors de la phase 3 (ci-après désignée la « **PHASE ARCHITECTURALE ET DE CONCLUSION DE LA PROMESSE DE BAIL** » ou la « **Phase 2** ») ;

- **Phase 3 : phase d'autorisation** en vue de l'obtention des différentes autorisations nécessaires à la concrétisation du PROJET (autorisations d'urbanisme, financements bancaires, cession du BIEN IMMOBILIERS, etc.) érigées en conditions suspensives de la PROMESSE DE BAIL (ci-après désignée la « **PHASE D'AUTORISATION** » ou la « **Phase 3** ») ;

- **Phase 4 : phase de conception / réalisation du PROJET** (ci-après désignée la « **PHASE DE CONCEPTION / REALISATION** » ou la « **Phase 4** ») jusqu'à la réception des travaux et la mise à disposition des nouveaux locaux au PRENEUR.

L'INVESTISSEUR n'entend assumer la PHASE DE CONCEPTION / REALISATION du PROJET sous sa maîtrise d'ouvrage, (qu'elle soit directe ou indirecte) qu'à la condition expresse d'avoir signé préalablement avec le PRENEUR une PROMESSE DE BAIL établie en bonne et due forme.

I.1. Présentation de la Phase 1 ou PHASE PRE OPERATIONNELLE

Les prestations de la PHASE PRE OPERATIONNELLE auront notamment pour objectif d'apporter à l'INVESTISSEUR :

- Une définition générale du périmètre de travaux à engager sous sa maîtrise d'ouvrage ;
- Toute confirmation utile sur la faisabilité technique, juridique et économique du PROJET ;
- Une estimation de l'enveloppe financière des travaux et du PROJET dans sa globalité ;

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

- Des informations sur les éventuelles contraintes administratives et urbaines inhérentes à la mise en œuvre du PROJET.

Ainsi, l'INVESTISSEUR s'engage à réaliser ou faire réaliser les études de faisabilité technique, économique et juridique utiles au PROJET et composant la PHASE PRE OPERATIONNELLE. Celle-ci a vocation à comprendre notamment les missions suivantes, sans que cette liste puisse être considérée comme exhaustive :

- Etude de faisabilité technique, économique et juridique du PROJET ;
- Etude de reconnaissance des sols (propriétés géotechniques) ;
- Diagnostics techniques (amiante, plomb, structure, réseaux...) dans le cas d'un immeuble existant à réhabiliter ou à démolir ;
- Relevé topographique et parcellaire par un géomètre

(ci-après désignées les « **PRESTATIONS PRE OPERATIONNELLES** » ou « **PRESTATIONS DE LA PHASE 1** »).

A cet effet, l'INVESTISSEUR pourra mandater tout prestataire qu'il jugera opportun de consulter pour la réalisation de ces PRESTATIONS PRE OPERATIONNELLES.

L'INVESTISSEUR et le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'engagent, par ailleurs, à se rapprocher au cours de cette Phase 1 afin de déterminer le cadre juridique et financier dans lequel la cession du BIEN IMMOBILIER pourra être envisagée et qui influera directement dans la définition des CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES soumises par l'INVESTISSEUR au PRENEUR.

I.2. Présentation de la Phase 2 ou PHASE DE PROGRAMMATION ARCHITECTURALE ET DE CONCLUSION DE LA PROMESSE DE BAIL

Dans l'hypothèse de conclusions favorables à la faisabilité technique, économique et juridique du PROJET et, par suite, de la présentation par l'INVESTISSEUR des CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES dans lesquelles il entend porter le PROJET, le PRENEUR sera appelé, de manière expresse, à se prononcer favorablement ou non quant à la poursuite du PROJET.

En cas d'accord, l'INVESTISSEUR et le PRENEUR s'engagent à négocier et à conclure de bonne foi une PROMESSE DE BAIL sur la base des CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES validées à l'issue de la PHASE 1. En ce sens, la PROMESSE DE BAIL entend traduire juridiquement l'accord préalable des PARTIES et préciser la nature et des caractéristiques essentielles du futur bail (nature, durée du bail, loyer, répartition des charges, dépôt de garantie, ...).

La PROMESSE DE BAIL sera proposée par l'INVESTISSEUR au PRENEUR et sera soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives dont le nombre, la teneur et les délais resteront à préciser

I.3. Présentation de la Phase 3 ou PHASE D'AUTORISATION (Phase 3)

La mise en œuvre du PROJET est conditionnée à minima à la réalisation de trois (3) conditions suspensives et cumulatives (ci-après désignées les « **CONDITIONS SUSPENSIVES** » et déclinées ci-dessous), intégrées dans la PROMESSE DE BAIL et dont les délais de réalisation y seront expressément précisés.

En cas de non-réalisation de l'une ou l'autre des CONDITIONS SUSPENSIVES, sauf pour le cas où celui au profit de qui elle a été consentie y renonce, la PROMESSE DE BAIL deviendrait caduque de plein droit.

Pour la réalisation de l'ensemble des CONDITIONS SUSPENSIVES, il est rappelé que le premier alinéa de l'article 1304-3 du code civil prévoit que « *la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

S'agissant des autorisations administratives propres à l'exploitation du PRENEUR et toutes les autorisations qui ne sont pas expressément érigées en CONDITIONS SUSPENSIVES (ex : installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), installations, ouvrages, travaux et activités ayant un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (IOTA),

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

réglementation du travail, réglementation sur les déchets, le traitement de l'eau, le traitement de l'air...), celles-ci seront de la responsabilité exclusive du PRENEUR, ce dernier faisant son affaire personnelle des agréments, déclarations, enregistrements, autorisations, prescriptions, injonctions ou réclamations des autorités compétentes, nécessaires pour l'exercice de son activité (y compris tous frais, droits, impôts, indemnités et charges qui pourraient en être la suite et la conséquence) sans recours contre l'INVESTISSEUR qui ne saurait garantir leur obtention.

Les CONDITIONS SUSPENSIVES sont à minima les suivantes :

I.3.1. L'obtention d'un financement bancaire par l'INVESTISSEUR

I.3.2. L'obtention d'autorisations d'urbanisme définitives nécessaires à la réalisation du PROJET

I.3.3. La conclusion effective au bénéfice de l'INVESTISSEUR d'un acte juridique relatif à la maîtrise du BIEN IMMOBILIER (et de l'emprise foncière sur laquelle il est érigé)

La réalisation du PROJET est soumise à la conclusion effective, par acte notarié, au bénéfice de l'INVESTISSEUR de tout acte juridique relatif à la maîtrise et à la jouissance du BIEN IMMOBILIER et permettant à l'INVESTISSEUR de construire, de réhabiliter ou d'agrandir le BIEN IMMOBILIER.

Ledit acte juridique pourra notamment prendre la forme d'une vente, d'un bail emphytéotique ou d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) constitutive de droits réels.

Article II - DUREE DE LA CONVENTION

II.1. Date de prise d'effet de la CONVENTION

La date de prise d'effet de la présente CONVENTION correspond à la date de prise d'effet du PROTOCOLE, auquel elle est annexée.

La date de prise d'effet du PROTOCOLE correspond à la date de conclusion de celui-ci par l'INVESTISSEUR et le PRENEUR.

II.2. Délai d'exécution et d'expiration de la CONVENTION

La CONVENTION prendra automatiquement fin à la date de prise d'effet du bail, telle que cette date sera définie dans la PROMESSE DE BAIL. Elle sera nécessairement postérieure à la réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES et ne pourra être plus tardive que la date de concrétisation du PROJET formalisée par l'entrée en vigueur du bail établi entre le PRENEUR et l'INVESTISSEUR.

En cas de non-réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES ou d'abandon prématuré du PROJET, la CONVENTION ne pourra prendre fin qu'après paiement intégral des éventuelles sommes dues par le PROPRITAIRE-BAILLEUR à l'INVESTISSEUR au titre des PRESTATIONS DE LA PHASE 1, des PRESTATIONS DE LA PHASE 2 ou des PRESTATIONS DE LA PHASE 3 et de tout autre coût, tel que prévu à l'Article III (cf. infra).

II.3. Tacite prolongation du bail commercial en vigueur durant la CONVENTION

Le PROPRIETAIRE-BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent expressément à ne pas procéder au renouvellement du bail commercial actuellement en vigueur (terme contractuel fixé au 31 mars 2020) et de laisser poursuivre ses effets dans le cadre d'une tacite prolongation durant l'exécution de la CONVENTION.

Dans le cas contraire, l'INVESTISSEUR sera en droit de constater l'abandon du PROJET par le PRENEUR et de solliciter auprès du PRENEUR le remboursement des différents coûts engagés conformément aux dispositions ci-après précisées (cf. Art. III infra).

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Article III - PRISE EN CHARGE DES COUTS INHERENTS A LA REALISATION DU PROJET

Pour l'application des dispositions suivantes, sont indiquées préalablement les définitions suivantes :

- Les « **COUTS DES PRESTATIONS** » correspondent aux frais de réalisation des PRESTATIONS DE LA PHASE 1, des PRESTATIONS DE LA PHASE 2 et des PRESTATIONS DE LA PHASE 3 ;
- Les « **COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES** » correspondent aux frais de réalisation des prestations complémentaires convenues par avenant au cours de la PHASE 1 ;
- L'« **INDEMNISATION** » correspond à la rémunération de l'INVESTISSEUR en cas d'abandon du PROJET ;
- Les « **FRAIS ANNEXES** » correspondent aux frais engagés indirectement par l'INVESTISSEUR.

Les COUTS DES PRESTATIONS, COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES, INDEMNISATION et FRAIS ANNEXES sont pris en charge dans les conditions ci-après précisées.

III.1. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 1

Les devis correspondants aux PRESTATIONS DE LA PHASE 1 sont annexés au PROTOCOLE. Les factures correspondantes, attestant de la réalisation des dites PRESTATIONS DE LA PHASE 1, pourront être produites par l'INVESTISSEUR à première demande du PROPRIETAIRE-BAILLEUR, si celui-ci y a intérêt.

Les devis correspondants aux éventuelles PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES sont annexés au présent PROTOCOLE. Les factures correspondantes, attestant de la réalisation des dites PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA PHASE 1, seront produites par l'INVESTISSEUR à première demande du PROPRIETAIRE-BAILLEUR, si celui-ci y a intérêt.

III.1.1 En cas d'accord exprès entre l'INVESTISSEUR et le PRENEUR concernant les CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

Les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1 et les COUTS DE PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA PHASE 1 seront considérés comme entrants dans les coûts de développement du PROJET pris en charge par l'INVESTISSEUR (sous réserve des dispositions contraires relatives à la prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS aux termes de la PHASE 2 et / ou de la PHASE 3).

III.1.2. En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 1

L'ensemble des études et résultats des PRESTATIONS DE LA PHASE 1 seront remis au PRENEUR et celui-ci s'oblige expressément à régler à l'INVESTISSEUR l'intégralité :

- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES de la PHASE 1, s'ils existent,
- de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4.
- des FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

III.1.3. En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 1

L'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'entend comme tout acte formel ou informel par lequel le PROPRIETAIRE-BAILLEUR informe l'une, l'autre ou l'ensemble des PARTIES de son intention de ne pas donner suite au PROJET et qui pourrait notamment se traduire par son intention de ne pas céder le BIEN IMMOBILIER à l'INVESTISSEUR.

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

L'ensemble des études et résultats des PRESTATIONS DE LA PHASE 1 seront alors remis au PRENEUR et le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'oblige expressément à régler à l'INVESTISSEUR l'intégralité :

- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES de la PHASE 1, s'ils existent,
- de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4
- des FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

III.2. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 2

III.2.1. En cas de signature effective de la PROMESSE DE BAIL par l'INVESTISSEUR et le PRENEUR

Les COUTS DES PRESTATIONS de la PHASE 1 et ceux de la PHASE 2 relatifs à la rédaction du PROGRAMME TECHNIQUE et ARCHITECTURAL seront intégralement pris en charge par l'INVESTISSEUR au titre du développement du PROJET (sous réserve des dispositions contraires relatives à la prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la phase 3).

En revanche, l'ensemble des frais, droits et honoraires liés à la rédaction de la PROMESSE DE BAIL, de ses éventuels avenants ou tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

III.2.2 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 2

L'ensemble des études et résultats des PRESTATIONS DE LA PHASE 1 et de la PHASE 2 seront remis au PRENEUR et celui-ci s'oblige expressément à régler à l'INVESTISSEUR l'intégralité :

- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- des COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA PHASE 1, s'ils existent,
- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2,
- de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4
- des FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

III.2.3 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR au cours ou à l'issue de la PHASE 2

Pour rappel, l'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'entend comme tout acte formel ou informel par lequel le PROPRIETAIRE-BAILLEUR informe l'une, l'autre ou l'ensemble des PARTIES de son intention de ne pas donner suite au PROJET et qui pourrait notamment se traduire par son intention de ne pas céder le BIEN IMMOBILIER à l'INVESTISSEUR.

L'ensemble des études et résultats des PRESTATIONS DE LA PHASE 1 et de la PHASE 2 seront alors remis au PRENEUR et le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'oblige expressément à régler à l'INVESTISSEUR l'intégralité :

- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES de la PHASE 1, s'ils existent,
- des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2,
- de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4
- des FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

III.3. Prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS au terme de la PHASE 3

III.3.1. En cas de réalisation de l'ensemble des CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL

Les COUTS DES PRESTATIONS de la PHASE, 1, 2 et 3 seront pris en charge intégralement par l'INVESTISSEUR au titre des frais de développement du PROJET (sous réserve des dispositions contraires relatives à la prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS qui pourraient être formulés par ailleurs dans la PROMESSE DE BAIL).

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

III.3.2. En cas de non-réalisation de l'une ou de plusieurs CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL et d'abandon du PROJET au cours ou à l'issue de la PHASE 3

Considérant, dans ce cas, l'abandon du PROJET comme indépendant de la volonté des PARTIES, alors l'ensemble des études et résultats des PRESTATIONS DE LA PHASE 1 et de la PHASE 2 seront remis au PRENEUR et celui-ci s'oblige expressément à rembourser à l'INVESTISSEUR :

- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA PHASE 1, s'ils existent,
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 3
- la somme forfaitaire de 3 000 € HT au titre d'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR
- 1/3 des FRAIS ANNEXES détaillés à l'Article III.5, s'ils existent

Dans le même temps, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'oblige expressément à rembourser à l'INVESTISSEUR :

- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA PHASE 1, s'ils existent,
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2
- 1/3 des COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 3
- 1/3 des FRAIS ANNEXES détaillés à l'Article III.5, s'ils existent

III.3.3. En cas de non-réalisation de la CONDITION SUSPENSIVE de la PROMESSE DE BAIL relative à « la conclusion effective au bénéfice de l'INVESTISSEUR d'un acte juridique relatif à la maîtrise du BIEN IMMOBILIER »

Considérant dans ce cas l'abandon du PROJET comme relevant de la seule initiative du PROPRIETAIRE-BAILLEUR en PHASE 3, alors LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'oblige expressément à prendre à sa seule charge et à rembourser à l'INVESTISSEUR l'ensemble des coûts suivants :

- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES de la PHASE 1, s'ils existent,
- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2,
- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 3,
- l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4
- les FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

III.3.4. En cas d'abandon du PROJET alors que toutes les CONDITIONS SUSPENSIVES de la PROMESSE DE BAIL sont réalisées

L'abandon du PROJET sera alors considéré comme un abandon à l'initiative du PRENEUR en PHASE 3. Dans ce cas, LE PRENEUR s'oblige expressément à prendre à sa seule charge et à rembourser à l'INVESTISSEUR l'ensemble des coûts suivants :

- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 1,
- les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES de la PHASE 1, s'ils existent,
- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 2,
- les COUTS DES PRESTATIONS DE LA PHASE 3,
- l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR telle que définie à l'Article III.4
- les FRAIS ANNEXES définis à l'Article III.5, s'ils existent

(sous réserve des dispositions contraires relatives à la prise en charge des COUTS DES PRESTATIONS et intégrées à la PROMESSE DE BAIL).

III.4. Prise en charge de l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR

III.4.1 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

En cas d'abandon du PROJET par LE PRENEUR en PHASE 1, 2 ou 3, outre les COUTS DES PRESTATIONS et les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES mis à la charge du PRENEUR, celui-ci s'engage à payer à l'INVESTISSEUR, à titre d'indemnisation, les sommes suivantes :

- **3 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PRENEUR intervient moins de 3 mois après la date de signature du PROTOCOLE ;
- **6 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PRENEUR intervient entre 3 mois et 6 mois après la date de signature du PROTOCOLE ;
- **9 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PRENEUR intervient entre 6 mois et 9 mois après la date de signature du PROTOCOLE ;
- **12 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PRENEUR intervient au moins 9 mois après la date de signature du PROTOCOLE.

III.4.2 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR

En cas d'abandon du PROJET par LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR en PHASE 1, 2 ou 3, outre les COUTS DES PRESTATIONS et les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES mis à la charge du PROPRIETAIRE-BAILLEUR, celui-ci s'engage à payer à l'INVESTISSEUR, à titre d'indemnisation, les sommes suivantes :

- **3 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR intervient moins de 3 mois après la date de prise d'effet de la CONVENTION (cf. Art.II.1 supra) ;
- **6 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR intervient entre 3 mois et 6 mois après la date de prise d'effet de la CONVENTION (cf. Art.II.1 supra) ;
- **9 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR intervient entre 6 mois et 9 mois après la date de de prise d'effet de la CONVENTION (cf. Art.II.1 supra) ;
- **12 000 € HT** si le constat d'ABANDON DU PROJET PAR LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR intervient au moins 9 mois après la date de de prise d'effet de la CONVENTION (cf. Art.II.1 supra).

III.5. Prise en charge des FRAIS ANNEXES

III.5.1 En cas d'abandon du PROJET par le PRENEUR

En cas d'ABANDON DU PROJET PAR LE PRENEUR en PHASE 1, 2 ou 3, outre les COUTS DES PRESTATIONS, les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES éventuels et l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR, le PRENEUR s'engage à rembourser à l'INVESTISSEUR l'ensemble des FRAIS ANNEXES engagés et pris en charge de manière indirecte par l'INVESTISSEUR notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les éventuels redevances ou loyers dus au titre de la réservation d'une parcelle ou d'une construction existante en vue de la concrétisation du PROJET ;
- Les cotisations dues au titre des assurances contractées pour ladite parcelle terrain et/ou les constructions existantes ;
- La taxe foncière et les autres taxes auxquelles la parcelle et/ou les constructions existantes seraient éventuellement soumises.
- Les frais liés aux procédures de publicité et de mise en concurrence des différents prestataires sélectionnés lors de la PHASE 3, conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique et de la qualité de pouvoir adjudicateur de l'INVESTISSEUR, le cas échéant.

Lesdits frais seront justifiés par l'INVESTISSEUR à première demande du PRENEUR. Il est entendu que, pour qu'ils soient remboursés, les FRAIS ANNEXES devront être directement et de manière non contestable rattachés à la mise en œuvre du PROJET.

III.5.2 En cas d'abandon du PROJET par le PROPRIETAIRE-BAILLEUR

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

En cas d'abandon du PROJET par LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR en PHASE 1, 2 ou 3, outre les COUTS DES PRESTATIONS, les COUTS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES éventuels et l'INDEMNISATION de l'INVESTISSEUR, le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'engage à rembourser à l'INVESTISSEUR l'ensemble des FRAIS ANNEXES engagés et pris en charge de manière indirecte par l'INVESTISSEUR notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les éventuels redevances ou loyers dus au titre de la réservation d'une parcelle ou d'une construction existante en vue de la concrétisation du PROJET ;
- Les cotisations dues au titre des assurances contractées pour ladite parcelle terrain et/ou les constructions existantes ;
- La taxe foncière et les autres taxes auxquelles la parcelle et/ou les constructions existantes seraient éventuellement soumises.
- Les frais liés aux procédures de publicité et de mise en concurrence des différents prestataires sélectionnés lors de la PHASE 3, conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique et de la qualité de pouvoir adjudicateur de l'INVESTISSEUR, le cas échéant.

Lesdits frais seront justifiés par l'INVESTISSEUR à première demande du PROPRIETAIRE-BAILLEUR. Il est entendu que, pour qu'ils soient remboursés, les FRAIS ANNEXES devront être directement et de manière non contestable rattachés à la mise en œuvre du PROJET.

II.6. Modalités de paiement à l'INVESTISSEUR

En cas de demande de remboursement adressée au PRENEUR ou au PROPRIETAIRE-BAILLEUR par l'INVESTISSEUR, dans le cadre des conditions exposées ci-avant, le PRENEUR et/ou le PROPRIETAIRE-BAILLEUR s'engage(nt) à effectuer le paiement des sommes dues dans un délai de 30 jours suivant la réception de la facture émise par l'INVESTISSEUR.

Article IV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Article V - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le tribunal de commerce de Lorient est seul compétent pour régler les différents survenant entre les PARTIES dans l'exécution de la CONVENTION.

Article VI - DECLARATION DES PARTIES

Les PARTIES reconnaissent que la CONVENTION a été conclue de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le PRENEUR et le PROPRIETAIRE-BAILLEUR ne pourront demander le bénéfice des dispositions des articles 1171, 1195 et 1218 du Code civil, ce qu'ils reconnaissent et acceptent.

Article VII – DONNEES PERSONNELLES

Chaque PARTIE s'engage à se conformer strictement pendant la durée de la CONVENTION à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018.

Paraphes

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Fait en deux (3) exemplaires originaux,
Suivent les signatures :

Pour le PRENEUR, la société [•] *Monsieur / Madame [•]* A [•], le __/__/_____ *(Signature et cachet précédés de la mention manuscrite « lu et approuvé »)*	**Pour l'INVESTISSEUR, la société XSEA** *Madame / Monsieur [•]* A [•], le __/__/_____ *(Signature et cachet précédés de la mention manuscrite « lu et approuvé »)*
Pour le PROPRIETAIRE-BAILLEUR, la Commune de PLOEMEUR *Monsieur / Madame [•]* A [•], le __/__/_____ *(Signature et cachet précédés de la mention manuscrite « lu et approuvé »)*	

PROJET

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Maître d'Ouvrage :
SEAML X-SEA
12, avenue de la Perrière
56324 LORIENT cedex

Mission de maîtrise d'œuvre

Etude de faisabilité
Programme technique et architectural

Pour l'extension d'un bâtiment tertiaire de bureaux et la reprise de toitures de bâtiments industriels.
PLOEMEUR

Note méthodologique

Juillet 2020

Groupement de maîtrise d'œuvre :
Architecte mandataire : **Agence L'ATELIER Carole SENEGAS**
Economie de la construction : **ARMOR ECONOMIE**
BET structure : **OTI**

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Ref. Consultation pour l'Extension d'un bâtiment tertiaire de bureaux – Reprises de toitures bâtiments industriels - PLOEMEUR

Monsieur,

Dans le cadre de votre consultation pour une mission d'étude de faisabilité et de programmation pour l'extension d'un bâtiment tertiaire de bureaux et la reprise de toitures de bâtiments industriels, à PLOEMEUR, nous vous remettons notre dossier d'offre, comprenant :

- La composition de notre équipe
- Une note méthodologique détaillant les deux phases tranche ferme et conditionnelle
- Une proposition financière

Nous restons à votre entière disposition pour répondre à toute demande, ainsi que pour assister à un éventuel entretien.

Souhaitant vivement que notre candidature remplira toutes les conditions pour retenir votre attention, nous vous prions de bien vouloir agréer l'expression de nos sincères salutations.

Ploemeur, le 10 juillet 2020

Carole SENEGAS,
Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Carole SENEGAS
ARCHITECTE DPLG

carole.senegas@architectes.org
L'ATELIER Carole SENEGAS / 15, rue St Bieuzy 56270 PLOEMEUR - Tel. 06 70 22 59 49
SARL unipersonnelle au capital de 5 000 € - RCS Lorient - SIRET 818 326 043 00010 - TVA intracommunautaire : FR 00 818 326 043
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes sous les n° S18020 national et n° 01799 régional

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Moyens et compétences

- Pour cette opération, nous avons constitué une équipe adaptée à votre projet. Elle se compose de :

  - ✓ Carole SENEGAS, architecte, **L'ATELIER Carole SENEGAS** à Ploemeur (56)
  - ✓ **ARMOR ECONOMIE**, économiste de la construction à Lorient (56)
  - ✓ **OTI**, bureau d'études structure à Lorient (56)

Forts de plusieurs références communes, nous regroupons les compétences attendues pour ce projet, que nous mettrons à disposition avec les moyens les plus appropriés, durant toute la durée de la mission.

L'ATELIER – Carole SENEGAS Architecte (Mandataire) :

Carole SENEGAS, architecte gérante de l'agence L'ATELIER, a plusieurs expériences de projets de bureaux et réaménagement de bâtiments industriels. Depuis plus de 20 ans, elle mène ses projets depuis leur conception jusqu'à leur réalisation, et accorde une place importante au travail de terrain, assurant ainsi l'aller-retour entre la conception et la réalisation, la théorie et la pratique.

Attentive aux autres, elle utilise des outils de facilitation pour aider à la définition du projet et à la prise de décision, et accorde une place importante à la communication entre les acteurs du projet. La relation avec le maître d'ouvrage est privilégiée.

Selon le besoin, elle sait s'entourer de collaborateurs extérieurs, avec qui elle a l'habitude de travailler (dessinateurs, infographistes, bureau d'études spécialisés ...), tant pour respecter les délais impartis, que pour échanger sur des questions techniques.

Carole SENEGAS s'implique dans la réflexion de l'acte de bâtir comme élément reflétant les questionnements de notre société. Passionnée et curieuse, elle s'investie sur des projets de natures variées, avec pour fil conducteur une démarche environnementale volontaire.

Dans cette dynamique, elle apporte sa capacité d'écoute pour formuler des propositions attentives au contexte et à l'identité des lieux. Son organisation d'agence et sa proximité lui permettent de se positionner comme interlocuteur direct et privilégié de la maîtrise d'ouvrage, tant sur les aspects financiers, techniques, environnementaux et architecturaux.

Impliquée sur le territoire lorientais et auprès de ses acteurs depuis 20 ans, elle a récemment réalisé le réaménagement des Archives municipales de Ploemeur et la Maison des ploemeurois, jouxtant le bâtiment de l'opération.

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Dans le cadre de votre projet, elle assurera le rôle de mandataire en coordonnant les prestations de chacun des membres du groupement, comme elle le fait sur la majorité de ses projets.

ARMOR ECONOMIE, économiste de la construction

Armor Economie réalise les missions économiques de l'ingénierie : diagnostics, estimations prévisionnelles des travaux à tous les stades de l'opération (esquisse, APS, APD, PROJET), élaboration des pièces écrites techniques et administratives, élaboration des quantitatifs ou cadres de bordereaux, analyse des offres, programme d'économies, rédaction du rapport d'analyse et mise au point des marchés.

OTI, bureau d'études structure

Bureau d'Etudes spécialisé dans le calcul des structures, les calculs en phase conception, les calculs d'optimisation et les études d'exécution béton armé, métal et bois, fondations spéciales, génie civil, bâtiments.

OTI a déjà collaboré sur plusieurs opérations avec Carole SENEGAS, et récemment pour une étude de structure sur une charpente métallique pour l'aménagement d'un bâtiment industriel en plateaux de bureaux.

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Phase 1 : Etude de faisabilité (tranche ferme)

Objectifs :

- ✓ Prise de connaissance des bâtiments existants : bâtiment tertiaire et toitures de deux autres bâtiments
- ✓ Compréhension des enjeux du projet et rencontre des partenaires locaux.
- ✓ Etablir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale du site et de ses environnants
- ✓ Etablir une étude de faisabilité technique et structurelle de l'opération
- ✓ Etablir une estimation financière et un planning de l'opération

RELEVES

- ✓ Démarches pour accéder aux locaux : Le maître d'œuvre effectuera les démarches auprès des occupants et des éventuels voisins pour accéder aux locaux respectifs.
- ✓ Vérification des documents graphiques fournis par le maître d' ouvrage : Le maître d'œuvre se rendra sur place et vérifiera l' exactitude des documents graphiques qui lui sont fournis.
- ✓ Relevé des ouvrages existants : Le maître d'œuvre procèdera au mesurage des ouvrages existants dans les limites des informations nécessaires pour établir son projet.
- ✓ Le maître d'œuvre pourra être amené à constater la présence de désordres affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner des difficultés et surcoûts dans la réalisation du projet. Il en établira la liste et la description sommaire en indiquant, dans la mesure du possible, leurs conséquences éventuelles. Il transmettra cette liste au maître d' ouvrage.
- ✓ Représentation graphique des ouvrages existants : Le maître d'œuvre établira les relevés dont le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50ème.

FAISABILITE ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

- ✓ Approche générale sur l'organisation urbanistique et spatiale (PLU : règlement de zone, les possibilités d'extension du futur projet) ;
- ✓ Mesurer les possibilités d'extension sur l'actuel site et les contraintes urbaines en vigueur
- ✓ Rencontre des services instructeurs
- ✓ Dessiner les contours bâtis possibles sur le plan existant de l'actuel site et en mesurer les surfaces pressentis ;
- ✓ Bilan surfacique des potentialités du site en termes de bâti en fonction des contraintes urbaines ;

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

FAISABILITE TECHNIQUE ET STRUCTURELLE

- ✓ 2 visites sur site du BE Structure,
- ✓ Fourniture des schémas structure existante par le BE Structure,
- ✓ Principes structurels de l'extension et de la surélévation
- ✓ Principes de reprise ou de remplacement des toitures existantes comme supports de centrale photovoltaïque

FAISABILITE FONCTIONELLE

- ✓ Sur le plan fonctionnel, observer au-delà de la conformité avec la règlementation en vigueur, ce qui relève du confort des usagers, les effectifs existants et potentiels ainsi que les types d'utilisateurs pressentis sur le site (personnel, visiteurs, personnel d'entretien...) ; les locaux annexes (locaux techniques, salles de détente, vestiaires...), les espaces extérieurs (stationnement) et les services associés
- ✓ Recueillir les attentes et besoins du Maitre d'Ouvrage par le biais d'échanges continus avec le référent projet et les utilisateurs éventuels.
- ✓ Disposer d ' un préprogramme global des fonctions de base et optionnelles. Etablir un tableau de surfaces sur la base des flux
- ✓ Définition d'un ou plusieurs scénarii.
- ✓ Évaluer les atouts et les inconvénients ainsi que les potentialités de chaque scénario afin d' orienter le choix d'un scénario satisfaisant et conformes aux attentes du Maître d'ouvrage ;

ESTIMATION FINANCIERE

- ✓ Echanger avec le Maître d'ouvrage sur la nécessité (ou pas) de faire estimer tous les scénarii développés ;
- ✓ Estimation du coût de travaux en regard d'un programme de construction afin de vérifier la bonne adéquation avec l'enveloppe prévisionnelle du maître d'ouvrage.
- ✓ Sur une base de travail de diagnostic et d'analyses, disposer d'estimations détaillés et claires afin de permettre au Maître d' ouvrage d'identifier l'ensemble des postes impactés par l'opération

PLANNING

- ✓ Permettre au Maitre d'ouvrage d'identifier le déroulement de chaque étape du projet. L'opération ayant vocation a être réalisée en site occupé.

Intervenants :

-Architecte L'ATELIER Carole SENEGAS

-OTI

-ARMOR ECONOMIE

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Phase 2 : Programme technique et architectural (tranche conditionnelle)

Objectifs :

- ✓ Etablir un programme technique et architectural détaillé

PROGRAMME TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL DETAILLE

- ✓ Reformuler la demande du Maitre d'ouvrage en mode projet (enjeux, objectifs, choix jusque-là effectués, établir un concept programmatique) ;
- ✓ Dégager les complémentarités entre les différentes zones à mutualiser (Accès, circulations, zones de transition...). Etablir les liaisons entre les grands ensembles et leurs interrelations ;
- ✓ Qualifier et quantifier les surfaces des espaces d'activités, les surfaces des locaux annexes et techniques
- ✓ Elaborer un schéma de fonctionnement général
- ✓ Prise en compte des exigences de développement durable. Minimiser l'impact du projet dans l'environnement.
- ✓ Selon concept du projet : 1 à 2 visites de site existant. Définir des concepts envisageables autour d'une idée force concertée et encadrée par les objectifs du Maitre d' ouvrage ; Faire référence à un (des) site(s) existant dans le département suite à des visites déjà effectuées ou à faire ;

ESTIMATION FINANCIERE

- ✓ Mise à jour de l'estimation

Intervenants :

-Architecte L'ATELIER Carole SENEGAS
-ARMOR ECONOMIE

carole.senegas@architectes.org
L'ATELIER Carole SENEGAS / 15, rue St Bieuzy 56270 PLOEMEUR - Tel. 06 70 22 59 49
SARL unipersonnelle au capital de 5 000 € - RCS Lorient - SIRET 818 326 043 00010 - TVA intracommunautaire : FR 00 818 326 043
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes sous les n° S18020 national et n° 01799 régional

Envoyé en préfecture le 24/09/2020
Reçu en préfecture le 24/09/2020
Affiché le 25 SEP. 2020
ID : 056-215601626-20200922-DB20200923-DE

Proposition financière

Etude de faisabilité (Tranche ferme)

Atelier Carole SENEGAS

Relevés	2 000.00	€HT
Faisabilité architecturale	4 000.00	€HT
ARMOR ECONOMIE	2 500.00	€HT
OTI	6 500.00	€HT
TOTAL	**15 000.00**	**€HT**
TVA	**3 000.00**	
	18 000.00	**€TTC**

Programme technique et architectural

(Tranche conditionnelle)

Atelier Carole SENEGAS	3 200.00	€HT
ARMOR ECONOMIE	1 650.00	€HT
TOTAL	**4 850.00**	**€HT**
TVA	**970.00**	
	5 820.00	**€TTC**

Nota - Hors mission :

- ✓ Reconnaissance destructive de structure (Estimé entre 3 000 €HT et 5 000 €HT sur des projets similaires)
- ✓ Reconnaissance géotechnique des fondations existantes. Reconnaissance de sol et sondage des fondations existantes. (Estimé entre 3 000 €HT et 5 000 €HT sur des projets similaires)

Fait à Ploemeur, le 2 septembre 2020

Carole SENEGAS
ARCHITECTE DPLG

carole.senegas@architectes.org
L'ATELIER Carole SENEGAS / 15, rue St Bieuzy 56270 PLOEMEUR - Tel. 06 70 22 59 49
SARL unipersonnelle au capital de 5 000 € - RCS Lorient - SIRET 818 326 043 00010 - TVA intracommunautaire : FR 00 818 326 043
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes sous les n° 518020 national et n° 01799 régional